

## CASTRES-GIRONDE - PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU prescrit par délibération du CM du 4/12/2008

PLU arrêté par délibération du CM du 26/06/2012

PLU approuvé par délibération du CM du 17/06/2013

PLU publié par délibération du CM du

### RAPPORT N°2 : ANALYSE DU PROJET SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1 – DEMANDES DE PARTICULIERS

N°	Pétitionnaire	Cadastre	Adresse	Synthèse de la demande (voir rapport et PV du CE)	Observations de la Commission Municipale (CM)	Avis du commissaire enquêteur ( <i>résumé, voir le rapport du CE pour avis complet</i> )	Décisions du Conseil Municipal	Documents modifiés
<b>Observations concernant l'extension des zones U :</b>								
1	M. CAQUINEAU	A584	Rue de Mautemps	Monsieur CAQUINEAU, propriétaire de la parcelle A584 bâtie, demande le classement en UB de la totalité de cette parcelle, ou au moins jusqu'au même niveau que la parcelle voisine A298.	<i>On intègre seulement la partie bâtie de la parcelle, afin de permettre l'évolution de la construction</i>	Tout en en respectant la limite de la zone inondable du PPRI, il apparaît justifié de déplacer la limite de la zone UB vers le nord pour que l'ensemble des bâtiments de cette parcelle se trouve en zone constructible. <b>AVIS FAVORABLE</b> pour que la limite de la zone UB soit le prolongement de cette limite de zone sur la parcelle voisine A298.	<b>REPONSE POSITIVE EN PARTIE</b> : la limite de la zone UB sera déplacée afin d'intégrer seulement la construction actuellement en zone A.	Zonage
2	M. et Mme GUILLAUME (SCI NOUS)	A 2002	Nadon	Monsieur et Madame GUILLAUME demandent l'extension de la zone UB sur la parcelle A2002 déjà bâtie côté route de Nadon, afin de pouvoir y édifier une 2 <sup>ème</sup> construction pour leur fille handicapée. Ils souhaitent que la limite UB aille jusqu'à la limite de la zone inondable (soit env. 40m vers le nord).	<i>Les parcelles A325 et 2002 pourront être classées en UB, toutefois le PPRI est à prendre en compte.</i>	La limite de zone Ng a été tracée de façon aléatoire en essayant de respecter la limite de zone inondable du PPRI. M. et Mme GUILLAUME ont fait procéder à des relevés topographiques qui démontrent que la limite de zone inondable est plus au nord. <b>AVIS FAVORABLE</b> pour déplacer la limite de la zone UB vers le nord sur la zone Ng (environ 30m).	<b>REPONSE POSITIVE</b> : dans un souci de cohérence, la partie sud des parcelles A2002 et 325 (parcelle contigüe) hors zone inondable du PPRI, sera intégrée à la zone UB  <i>NB : La limite de la zone inondable sera légèrement modifiée, afin de corriger une erreur de report sur le plan de zonage dans ce secteur (cf. avis de l'Etat)</i>	Zonage RP : parties 2 et 3
3	M. COURBIN Jean-Michel et Jean	A563	Petit Bout du Banc	Monsieur COURBIN Jean-Michel et Monsieur Jean COURBIN demandent que la parcelle A563, entourée par des maisons récentes, soit classée dans sa totalité en zone UC (soit une augmentation de 17 ares env., prise sur la zone A).	<i>Une partie de ces parcelles est déjà classée en UC ; la partie sud restera classée en zone agricole, en cohérence avec le POS et avec les avis de l'INAO et du Syndicat viticole des Graves concernant la qualité des terroirs (classement AOC).</i>	Pour les observations 3 et 4, il s'agit de parcelles non bâties dont une partie se trouve en zone UC et l'autre partie en zone A dans la continuité des espaces viticoles du Château Ferrande. Ces parties de parcelles font partie des terroirs viticoles à enjeux classés en espaces naturels majeurs dans le futur SCOT. Au vu des avis négatifs concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces de la part de l'INAO, du Syndicat de la viticulture, du Ministre de l'Agriculture, il ne semble pas opportun d'étendre la zone UB sur ces territoires, d'autant plus que les unités foncières de ces deux propriétaires sont constructibles. <b>AVIS DEFAVORABLE</b> pour ces 2 demandes.	<b>REPONSE NEGATIVE</b> : en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE	
4	M. LUNEAU	A562, 952 et 949	Petit Bout du Banc	- Madame LUNEAU demande que son unité foncière (parcelles A562, 949 et 952) soit en totalité classée UC (soit une augmentation de 20 ares env., prise sur la zone A).	<i>Cf. réponse à la demande n°3 ci-dessus</i>		<b>REPONSE NEGATIVE</b> : en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE	
<b>Observations concernant des demandes de changement de zone :</b>								
8	Mme PRALONG	A942	Petit Bout du Banc	Madame PRALONG demande que sa parcelle A942, proposée en UY, soit classée en zone UC. Elle explique qu'une zone UY induirait des entrées et sorties dangereuses sur la RD1113 et que d'autre part des bâtiments industriels seraient de nature à masquer la vue sur les vignes à l'arrière.	<i>Les parcelles A 942 et 940 peuvent être reclassées en A (Zone NC au POS) suivant la remarque du Syndicat viticole des Graves qui souhaite un reclassement d'une partie de cette zone UY en A, afin de préserver le terroir AOC.</i>  <b>Note BE</b> : Il ne serait pas cohérent de faire de distinction de zonage entre les deux parcelles contigües A942 et A940 actuellement toutes deux en UY dans le PLU (et agricoles dans le POS).	Cette parcelle a un accès direct à la RD, et pour les raisons évoquées par la propriétaire, le classement en UY ne semble pas très judicieux. Pour les mêmes raisons, sa proposition de reclassement en UC est tout aussi contestable.  <b>AVIS DEFAVORABLE</b> : soit maintien en UY si besoin de zones d'activités, soit déclassement en zone A, et ce y compris la parcelle A940.	<b>REPONSE NEGATIVE</b> : en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE.  Les parcelles A 942 et 940 seront reclassées en A, en cohérence avec la remarque du Syndicat viticole des Graves pour préserver le terroir AOC, et aussi dans un objectif de mise en valeur des vignobles (préservation de la vue depuis l'entrée de bourg).	Zonage, RP : parties 2 et 3

N°	Pétitionnaire	Cadastre	Adresse	Synthèse de la demande (voir rapport et PV du CE)	Observations de la Commission Municipale	Avis du commissaire enquêteur (résumé, voir le rapport du CE pour avis complet)	Décisions du Conseil Municipal	Documents modifiés
6	M. PETIT	A1317, 1109, 1110, 1112, 263, 262 et 261	Nadon, zone 2AUf	Monsieur PETIT fait une demande pour que l'ensemble de sa propriété de Nadon proposé en 2AUf. Il trouve anormal que l'ensemble de sa propriété (parcelles A1317, 1109, 1110, 1112, 263, 262 et 261) soit proposé en zone non constructible, alors qu'au POS, les parcelles A1317, 1109, 111, 261 et 262 sont en zone UCb et les parcelles A1110, 1112 et 203 sont en zone NAi, donc constructibles. De plus, le tout à l'égout vient d'être installé sur la route de Nadon et le secteur se trouve donc entièrement équipé pour l'urbanisation. Il demande donc que la parcelle A1317 soit classée en zone UB et que l'ensemble des autres parcelles soit classé en zone 1AU.	<i>Les Parcelles 1109-1110-1112-263-262-261 peuvent être classées en zone 1AUf ; la parcelle A 1317 peut passer en zone UB.</i> <i>Accès automobile unique obligatoire – cheminement doux n'apparaît pas justifié en limite de commune, sa fréquentation restant très hypothétique dans ce secteur. Adapter les mêmes règles des zones 1AU (réduire les contraintes paysagères)</i>  <i>Note BE : Dans le phasage de création de nouveaux logements, le classement en 1AU est envisageable, puisque, la zone urbaine sera réduite par ailleurs (voir obs. ci-après au lieu-dit Pedesclaux : passage de UB à A).</i> <i>En revanche, si la parcelle 1397 était classée en UB, il faudrait que l'orientation d'aménagement définie s'applique aussi à cette parcelle, afin que l'aménagement d'ensemble puisse être réalisé (gestion économe de l'espace, accès automobile unique, création de cheminements doux).</i>	Le Syndicat viticole, l'INAO et le Ministre de l'Agriculture demandent que le secteur proposé en 2AUf soit protégé et reste à la viticulture avec un classement en zone A. Or, le SCOT n'impose pas le retour en zone A de ces terrains. Par rapport au zonage du POS, la demande de M. PETIT est légitime et il serait anormal de rendre inconstructible ces terrains alors qu'ils viennent de recevoir les équipements indispensables : <b>AVIS FAVORABLE.</b>	<b>REPONSE POSITIVE :</b> Les Parcelles 1109-1110-1112-263-262-261 seront classées en zone 1AUf et la parcelle A 1317 sera classée en zone UB.  L'orientation d'aménagement sera conservée et adaptée afin d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent du secteur : - conservation d'un accès automobile unique, car le secteur est dangereux (virage et grande circulation) ; - la bande boisée au sud, prévue pour isoler les constructions de la voie ferrée, aura une largeur minimale de 8m ; - la bande boisée prévue à l'est, entre nouvelles habitations et vignes, aura une largeur réduite à 5m ; - le cheminement doux à créer sera conservé, mais pas la flèche indiquant la liaison avec le chemin rural à l'ouest (permettant de relier ces nouvelles habitations au bourg), car le débouché est actuellement problématique ; le texte de l'Orientation d'aménagement (OAP) indiquera quand même la <i>possibilité</i> de créer cette liaison. Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence entre la zone 1AUf et la parcelle reclassée en zone UB, les conditions de desserte de cette dernière seront précisées dans l'OAP.	Zonage OAP RP : parties 2 et 3
		A419, 1105 et 1107	Zone 1AUb	De plus, M. PETIT, également propriétaire indivis des parcelles A419, 1105 et 1107 (faisant partie du secteur 1AUb), a fait part au CE des difficultés pour sa famille de réaliser la phase sud-ouest du programme des OAP. En effet, la surface à aménager doit porter sur un minimum de 1000m² de SHON alors que la propriété est d'une surface d'un peu plus de 2 ha et qu'elle sera, dans le cadre de sortie de l'indivision, divisée en 3 parties, chacune d'env. 7000m².	<i>Condition d'héritage et de partage délicate. Compte tenu de la forte volonté communale de terminer la jonction routière du lotissement (emplacement réservé R4), il conviendrait de modifier les conditions d'urbanisation de cette zone.</i> <i>Plutôt que d'envisager 2 zones – une nord ouest et une sud est, il conviendrait de formuler les conditions en termes de surfaces minimum de l'ordre 7000m² du fait que chaque héritier ne disposera que d'une telle surface (le POS de 1989 prévoyait dans la zone NA un minimum de 10 000 m² et compte tenu de la loi SRU la proposition de 7000 m² paraît correcte).</i>	Concernant l'observation relative au phasage de la zone 1AUb, et afin de permettre l'aménagement effectif de cette zone, il conviendrait de parler non plus de SHON, mais de surface de terrain à aménager. Ainsi la phrase dans le chapitre phasage de l'OAP du secteur 1AUb pourrait devenir : « <i>que la surface à aménager par phase soit d'un minimum de 7000m²</i> ».	<b>REPONSE NEGATIVE :</b> Il n'est pas possible de réglementer l'article 5 du règlement : imposer une surface minimale de terrain pour réaliser un aménagement est donc impossible. En revanche, et afin de ne pas bloquer l'urbanisation de ce secteur, il sera précisé dans l'orientation d'aménagement (OAP) que l'aménagement de la zone pourra se faire « en plusieurs phases » (au lieu de « 2 phases ») en respectant les conditions énoncées dans l'OAP, et notamment « que la surface aménagée porte sur un minimum de 1000m² de surface de plancher ».	OAP

N°	Pétitionnaire	Cadastre	Adresse	Synthèse de la demande (voir rapport et PV du CE)	Observations de la Commission Municipale (CM)	Avis du commissaire enquêteur ( <i>résumé, voir le rapport du CE pour avis complet</i> )	Décisions du Conseil Municipal	Documents modifiés
<b>Observations concernant des modifications du règlement :</b>								
7	M. KADOUR	B388	Roqueton	La parcelle B388 de Monsieur KADOUR, à Roqueton, était au POS en partie en zone NB, donc constructible. La limite de la zone Nh, aujourd'hui, est identique à celle de la zone NB, mais le règlement de la zone Nh n'autorise plus la construction de nouvelles habitations. Sur cette zone de Roqueton, cette unité foncière en Nh est la seule qui ne soit pas construite. Il demande une modification du règlement de la zone Nh, afin de permettre la construction limitée en SHON, sur des unités foncières existantes non bâties à date d'approbation du PLU.	<p><i>La rédaction définitive du règlement de la zone Nh sera décidée en réunion après avis techniques des participants.</i></p> <p>Note BE : Les secteurs Nh ont en effet été définis sur les anciennes zones NB du POS dans lesquelles certains terrains n'avaient pas encore été bâtis.</p> <p>Après consultation de la DDTM, la rédaction suggérée (« permettre la construction limitée en SHON, sur des unités foncières existantes non bâties à date d'approbation du PLU »), discriminant les parcelles non bâties par rapport aux parcelles bâties ne serait pas justifiable, car elle induit l'interdiction des divisions de terrain, ce que le PLU n'a pas le droit de faire.</p>	<p>Cette demande est tout à fait légitime par rapport à la situation ancienne et par rapport aux autres unités foncières bâties du secteur Roqueton. L'impact de cette modification du règlement de la zone Nh est mineur, puisqu'il ne s'agira sur le secteur que d'une construction supplémentaire.</p> <p><b>AVIS FAVORABLE</b> à la modification du règlement qui permettra la construction limitée sur les unités foncières existantes.</p>	<p><b>REPONSE NEGATIVE</b> : pour un faisceau de raisons :</p> <p><b>1/</b> Le hameau de Roqueton est situé dans une zone d'assainissement non collectif.</p> <p><b>2/</b> Dans le PADD, il est précisé que le développement sera privilégié là où la <u>défense incendie</u> est suffisante, or le SDIS précise que celle-ci est <u>insuffisante</u> au niveau du hameau de Roqueton : le débit actuel est de 45m³/h, alors que la réglementation impose 60m³/h pendant 2h. De nouvelles constructions imposeraient donc à la collectivité de réaliser des travaux afin d'assurer une défense incendie suffisante.</p> <p><b>3/</b> Du point de vue du <u>droit à construire</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une réponse positive à cette demande qui répond à un intérêt particulier lèserait de ce fait les autres propriétaires du secteur, puisque cette parcelle est la seule qui soit non encore non bâtie dans la zone NB du POS ;</li> <li>- de plus cet « urbanisme à la parcelle » ne répondrait pas à l'intérêt général ;</li> <li>- le PLU ne peut pas interdire les divisions parcellaires, ni limiter la constructibilité d'une unité foncière à une seule construction. Or la zone Nh (comprenant les hameaux Roqueton et l'Ermitage) est avant tout naturelle ; il convient donc d'en limiter la constructibilité.</li> </ul> <p><b>4/</b> Dans le cadre du <u>projet de LGV</u>, RFF sera vigilant sur les secteurs, tels que Roqueton, situés dans le fuseau de mise à l'étude (qui sera défini sur une largeur de 1000m par RFF) et demandera au Préfet un sursis à statuer (selon l'arrêté préfectoral du 26/10/2010) pour toute demande de permis de construire qui aggraverait les nuisances par rapport à l'existant.</p>	
19	M. DASSE		Rue du Petit Bout du Banc	Monsieur DASSE Michel trouve incohérent que dans la zone UC, le coefficient d'emprise au sol (CES) soit réduit à 0,25 et que le COS augmente à 0,4. Cela aura pour conséquence de construire avec un étage pour utiliser la totalité du COS et d'édifier des maisons avec des emprises au sol réduites compte tenu des nouveaux modes de calculs des surfaces de plancher et des nouvelles normes d'isolation.	<p><i>Pas encore réglé (Modif 0.35 à 0.4) à voir en réunion.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface au plancher 0.4</li> <li>- emprise au sol 0.4 à 0.5</li> </ul> <p>Note BE : Ces règles ne sont pas incohérentes avec les objectifs de développement durable (densification en hauteur, moindre imperméabilisation des sols) et de préservation de la qualité du cadre de vie (conservation des espaces verts...), il est donc nécessaire de les conserver.</p> <p>En effet, une emprise au sol réduite et un COS augmenté favorisent la construction en hauteur plutôt qu'en rez-de-chaussée.</p> <p>(cf. Rapport de présentation, partie 2, pp.16 et 38)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au POS : <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone UB : COS de 0,7 et CES de 0,7</li> <li>Zone UC<sub>a</sub> : COS de 0,35 et CES de 0,5</li> <li>Zone UC<sub>b</sub> : COS de 0,25 et CES de 0,5</li> <li>Zone UC<sub>c</sub> : COS de 0,15 et CES de 0,5</li> </ul> </li> <li>- Le PLU propose : <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone UB, pas de COS et CES de 0,7</li> <li>Zone UC : COS de 0,4 et CES de 0,25</li> </ul> </li> </ul> <p>La zone UC se trouve pénalisée et il sera difficile, sauf sur les unités foncières de grandes tailles d'édifier des maisons de plein pied et des annexes (garages, atelier, etc...). Aussi, il semblerait plus logique d'augmenter le coefficient d'emprise au sol.</p> <p><b>AVIS FAVORABLE à une augmentation du coefficient d'emprise au sol.</b></p>	<p><b>REPONSE POSITIVE EN PARTIE</b> :</p> <p>Afin de ménager les objectifs du développement durable et de préservation du cadre de vie d'un côté et les besoins de construction de plain pied de l'autre, le CES passera à 0, 30 ; le COS restant à 0,4.</p> <p>En effet, avec un CES de 0,3, si l'on se base sur la surface moyenne des parcelles de la zone UC : la surface constructible de plain pied d'une parcelle de 750m² est de 225m² et pour une parcelle de 1100m² de 330m² ; ce qui laisse une marge d'extension des constructions existantes ou de construction neuve (abri, garage...) sans pour autant surélever.</p>	Règlement, RP partie2



5	M. LADAN	B655 et B656		Monsieur LADAN Guy demande à ce que le règlement de la zone Nc permette la construction d'abris pour ranger le matériel agricole et entretenir des propriétés de cette zone (parcelles B655 et B656).	<i>Ancienne gravière, aucune possibilité d'avoir une quelconque reconversion, pas de contradictions – <u>suffisamment souligné par écrit aux vendeurs notaires et propriétaires.</u></i>  <i>Note BE : la zone Nc a été identifiée comme présentant un enjeu fort de reconversion environnementale : seules les constructions d'intérêt collectif y sont donc autorisées.</i>	Il s'agit d'une zone d'anciennes gravières qui subit aujourd'hui un reboisement naturel ou voulu. Ces secteurs Nc sont proches dans leurs aspects des secteurs Nf. Il conviendra de voir dans le temps si certaines parcelles méritent de passer en zone Nf, ce qui permettra alors les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation forestière.  <b>AVIS DEFAVORABLE</b> à la modification du règlement de la zone Nc	<b>REPONSE NEGATIVE :</b> en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE.	
20	FRANCE LOT		zone 1AUc	Le lotisseur FRANCE LOT demande que pour la zone 1AUc, il soit prévu dans les OAP et à l'identique de la zone 1AUb un phasage pour réaliser une opération sur 1ha environ, compte tenu de la difficulté d'obtenir aujourd'hui la maîtrise foncière de l'ensemble de la zone.	<i>Pas de phasage : L'orientation d'aménagement définit sur ce secteur un aménagement en une seule phase, afin de favoriser une économie d'espace et une moindre imperméabilisation des sols (densité bâtie, économie de voirie, mutualisation du stationnement).</i>	Il s'agit d'une zone de 2ha 30ares, dont il paraît difficile d'envisager un aménagement par phase compte tenu de la forme urbaine et de la circulation telles qu'elles sont prévues par le programme d'aménagement. France Lot semble maîtriser la quasi-totalité du foncier à l'exception de 2 parcelles dont il apparaît, pour avoir reçu le propriétaire de l'une d'elles, qu'ils seraient vendeurs.  <b>AVIS DEFAVORABLE</b>	<b>REPONSE NEGATIVE :</b> en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE.	
10	M. LARRUE	B134, 135 et 167 B166, 165, 164 et 15		Monsieur LARRUE Dominique : - s'étonne du classement proposé en Nc de ses parcelles B134, 135 et 167 alors qu'elles sont plates et plantées en pins et donc devraient être classées en A ; il en est de même pour les parcelles B166, 165, 164 et 15.  - il demande aussi des explications sur la mise en œuvre du cheminement doux pour aller à la gare de BEAUTIRAN : aménagement sur la route.	<i>Les parcelles B134, 135 et 167 ont été exploitées en gravières ; elles restent donc classées en zone Nc (zone d'anciennes gravières) telle que revue et proposée dans le dernier schéma.</i>	- Concernant les parcelles B134, 135 et 167 : il s'agit de parcelles au même niveau que le chemin qui les longe, qu'elles sont boisées et que sans doute elles auraient mérité un classement en zone Nf (mais pas en A comme demandé) au même titre que les parcelles B166, 165 et 164, mais pas la parcelle 15. Toutefois, et au dire des anciens de la commune, il semblerait que ces parcelles aient fait l'objet d'exploitation de carrière. <b>AVIS DEFAVORABLE</b>  - Le cheminement doux jusqu'à la gare de Beautiran est prévu par la rue de Mautemps, puis effectivement sur la RD1113 pour franchir le Gât-Mort. Les aménagements sur RD sont de la compétence du Conseil général.	<b>REPONSE NEGATIVE :</b> en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE.  Toutes ces parcelles ont effectivement été exploitées en gravières.  <b>N.B.</b> : l'erreur de zonage sur la parcelle B456 sera corrigée : le triangle compris entre les parcelles B173 et B160 est à mettre en zone NC et non en zone A, cette partie ayant été exploitée en gravière. Il s'agit d'une erreur matérielle qui a été mentionnée dans la <i>Note de synthèse</i> jointe à l'enquête publique et donc portée à la connaissance du public.	Zonage, RP : parties 2 et 3
12	M. DE BOUSSIERS	B579, 580 et 581	Route de Pommarède, zone 2AUg	Monsieur DE BOUSSIERS Stéphane s'étonne du retrait proposé par la commune des parcelles B579, 580 et 581 de la zone 2AUg suite à la demande du Syndicat viticole. Il trouve ce retrait incohérent par rapport à l'urbanisation de la zone 1AUc qui se trouve en face et souhaite donc le maintien en zone 2AUg de ces parcelles.	<b>Maintien en zone 2 AUg telle que revue et proposée dans le dernier schéma.</b>  <i>Note BE : Dans la proposition de modification du zonage jointe à l'enquête publique : les parcelles B580 et 582 restent entièrement classées en 2AUg ; et les parcelles B581 et 579 sont en partie reclassées en zone agricole (A), afin de préserver une partie des terroirs viticoles AOC. Cette réduction de la zone 2AUg permet toutefois de conserver une zone d'urbanisation future en continuité avec l'urbanisation existante et cela permettra aussi de réaliser l'aménagement du carrefour sur la départementale.</i>	L'argumentaire est recevable en partie, en ce qui concerne les problèmes de sécurité par rapport aux débouchés de l'aménagement de la zone 1AUc et le classement des murets en pierre qui bordent, côté route ces parcelles. Toutefois, l'accord trouvé avec le Syndicat viticole est lui aussi cohérent car il permet l'aménagement d'un carrefour sécurisé au droit du chemin du Moulin et de la future voie d'accès de cette zone 2AUg réduite, et de plus donne satisfaction à ce Syndicat.  <b>AVIS DEFAVORABLE</b>	<b>REPONSE NEGATIVE :</b> en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE.	

N°	Pétitionnaire	Cadastre	Adresse	Synthèse de la demande (voir rapport et PV du CE)	Observations de la Commission Municipale	Avis du commissaire enquêteur <i>(résumé, voir le rapport du CE pour avis complet)</i>	Décisions du Conseil Municipal	Documents modifiés
21	M. SEIGLAN	B370, 371 et 913	lieu-dit Pedesclaux	Monsieur SEIGLAN, propriétaire du Château FONCLA accepte, suite à la demande de M. le Maire et à la demande du Syndicat viticole, qu'une partie de sa propriété (parcelles B370, 371 et 913) soit classée en zone A au lieu de la UB.	<i>Avis favorable à la proposition : les parcelles B370, 371 et 913 seront classées en zone agricole (A) au lieu de UB. Cela répondra notamment aux demandes de l'INAO, du Syndicat viticole de Graves et de la CDCEA (cf. avis Etat et PPA).</i>	S'agissant d'un accord du propriétaire qui va dans le sens de la demande du Syndicat viticole du maintien d'un certain nombre de parcelles à la viticulture : <b>AVIS FAVORABLE</b> au retour en zone A des parcelles A370, 371 et 913.	<b>REPONSE POSITIVE :</b> en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE.  Les parcelles A370, 371 ainsi que la partie nord et ouest de la parcelle A913 passent entièrement en A. Le reste de la parcelle A913, se situant dans un contexte plus bâti, restera classée en zone UB.	Zonage, RP : parties 2 et 3
<b>Observations concernant les emplacements réservés (ER) :</b>								
13, 14, 15	M. et Mmes PUJOL, GIORDANO et DUBUISSON	1927, 1928, 1503		Mrs et Mmes PUJOL, GIORDANO et DUBUISSON propriétaires des parcelles bâties A 1927, 1928 et 1503 s'opposent à la création de la liaison routière (emplacement réservé R1) reliant la RD1113 au carrefour des rues Jules Ferry, Verdun et du Bois de Savis : création d'une voie sur des terres AOC, projet inutile car desserte vers la RD1113 possible sur PORTETS, modification du cadre de vie et impact sur les terrains bâtis, permis de construire accordés en 2008 sans réserve.	<i>Maintien l'idée d'avoir une dérivation, position de principe. Vérification faite, le vendeur était très informé de ce projet qui n'a pas suivi chez les acheteurs des parcelles.</i>  <b>Note BE :</b> L'emplacement réservé R1 s'inscrit dans le PADD et a un double objectif de désengorgement du bourg et de création de cheminements piétons et cyclistes sécurisés (cf. Rapport de présentation, partie 2, pp.54 et 58).	L'ER R1 est une partie du projet avorté de la dérivation du centre bourg [...]. Toutefois la commune a souhaité maintenir le projet R1 « dérivation (voie 30km/h) et cheminement sécurisé piétons et cyclistes » qui sera une voie de contournement du cœur de bourg permettant de se diriger vers le sud de la commune en évitant le bourg. En effet, il n'existe aucun autre moyen que la RD1113 pour relier l'est vers l'ouest avec le risque d'un blocage dans le bourg si un accident ou un incendie s'y produit. [...] Toutefois il conviendrait de ne pas toucher aux propriétés bâties et de faire en sorte que l'ER n'affecte pas ces propriétés et se retrouve dans sa totalité sur le domaine de Ferrande. <b>AVIS DEFAVORABLE</b> , mais déplacement vers le sud-est de l'emplacement réservé.	En cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE : l'emplacement réservé R1 sera conservé mais déplacé sur le zone A	Zonage
<b>Observations concernant l'exploitation de carrières :</b>								
9, 16, 17	Société de Granulats et Mmes LAFFARGUE Marie-Sylvie et Anne-Marie	B74 et B75	lieu-dit Landes de Couteau	La société de granulats GSM et Mmes LAFFARGUE Marie-Sylvie et Anne-Marie propriétaires des parcelles B74 et B75 demandent la possibilité d'exploiter ces parcelles en carrière alors qu'elles sont proposées en A, Nf et Nv. Il semblerait que ces parcelles d'environ 30 ha contiennent un gisement exploitable de qualité 8 à 10m d'épaisseur.	<i>Dans les prochaines années, la commune ne souhaite pas accueillir de nouvelles carrières. Cela serait contraire au SCOT et au respect des territoires viticoles sanctuarisés.</i>  <b>Note BE :</b> étant donné qu'environ 6% du territoire communal ont déjà accueilli des gravières, et que ces parcelles en particulier sont classées en « Terroirs viticoles à enjeux classés en Espace Naturel Majeur » dans les études du SCOT (cf. Rapport de présentation, partie 2, p.18).	La commune, dont le sous-sol est riche en graviers, sables et galets, a déjà été fortement impactée par des extractions importantes : zones Nc du PLU couvrant une superficie d'une quarantaine d'ha. Ces anciennes carrières sont restées en état et n'ont pas fait l'objet de mesures de remise en état avec création de milieux naturels. Elles sont aujourd'hui reboisées essentiellement par régénérescence naturelle. [...] Le passage de la zone A en extraction de matériaux irait à l'encontre du maintien d'une surface agricole sur la commune et donc, serait contraire aux avis du Syndicat viticole et de la CDCEA. <b>AVIS DEFAVORABLE</b>	<b>REPONSE NEGATIVE :</b> en cohérence avec les observations de la CM et l'avis du CE.	
<b>Observations hors sujet :</b>								
11	Mme VERDON			Madame VERDON, propriétaire de la parcelle A1471, s'oppose à la construction de 2 maisons sur la parcelle A1436.	Hors sujet	Cette parcelle a fait l'objet d'un permis de construire en date du 22/02/2013 qui a été affiché et pour lequel le délais de recours des tiers est prescrit.		

## 2 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PPA	Synthèse de l'avis et analyse du Commissaire Enquêteur	Observations de la Commission Municipale	Avis du commissaire enquêteur ( <i>résumé, voir le rapport du CE pour avis complet</i> )	Décisions du Conseil Municipal	Documents modifiés
<b>SDIS</b>			Toutes les demandes ont été prises en compte et figurent dans le règlement des différentes zones ou donneront lieu à un avis obligatoire du SDIS lors du dépôt des permis de construire.	<i>Cf. Tableau d'Analyse de l'avis de l'Etat et des PPA</i>	
<b>INAO</b>	« L'observation du Syndicat Viticole des Graves (courrier) rappelle son avis défavorable ainsi que les avis défavorables du Ministre de l'Agriculture et de l'INAO au motif de l'importance de l'ouverture à l'urbanisation (zone U et AU) de parcelles plantées en vigne ou d'un niveau qualitatif élevé du terroir AOC des Graves. Il rappelle votre rencontre du 6 mars dernier et l'accord obtenu portant sur des modifications du zonage avant approbation. Certain de ces accords ont été traduits dans la note complémentaire que vous avez souhaité joindre à l'enquête publique. Toutefois des demandes n'ont pas été confirmées et proposées à l'enquête comme : -le retour en zone A des vignes de PEDESCLAUX, -le retour en zone A d'une partie de la zone UY au lieu dit Ferrande -le retour en zone A de la zone aujourd'hui proposé en 2AUf et UY à Nadon en limite avec PORTETS »	<i>Dans l'ensemble nous avons bien tenu compte de leurs observations et de leurs souhaits :</i>  <i>- au lieu-dit Pedesclaux, les parcelles B370, 371 et 913 hors PPRI seront classées en zone A au lieu de UB avec l'accord du propriétaire (cf. courrier de M. SEIGLAN) ;</i> <i>- au lieu-dit Ferrande, il pourrait être envisagé de reclasser la parcelle 942 en A au lieu de UY, afin de préserver notamment la vue sur le vignoble depuis la RD1113.</i>	Les études des terroirs viticoles à enjeux classés en espaces naturels majeurs sur la commune dans le cadre de l'élaboration du SCOT n'imposent pas de retour en zone A des terrains situés au nord de la RD1113, sauf pour les terrains de bord de Garonne, pas plus que pour les terrains aujourd'hui proposés en 2AUa, 2AUg et 1AUc. De plus, pendant l'enquête, les propriétaires des terrains plantés en vignes des zones UB de Pedesclaux, 2AUf de Nadon et 2AUg (Obs. n°12) ont fait part de leur souhait de maintient du zonage proposé en U ou AU. Le classement en U ou AU n'impose pas une urbanisation immédiate et l'exploitation viticole pourra être poursuivie tant que le propriétaire le désirera. Dans le cas contraire, leurs situations enclavées au milieu ou en continuité des zones urbanisées et desservies par les réseaux publics devraient permettre une urbanisation cohérente et rationnelle en harmonie avec les habitats voisins (cf. OAP). Toutefois, en fonction de la demande des propriétaires (Obs. n°21) ou avis de la commune (Obs. n°8), il pourrait être proposé de reclasser en zone agricole (A) les parcelles A370, 371 et 913 à Pedesclaux et A940 et 942 à Nadon.	<i>Cf. Tableau d'Analyse de l'avis de l'Etat et des PPA :</i>  - Les parties nord et ouest de la parcelle A913 seront classées en zone agricole (A) et le reste de cette parcelle, ainsi que les parcelles A 847, 1855, 1856 et 1858 resteront classées en zone UB. Le règlement de la zone UB sera adapté pour permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes dans la zone ;  - Au lieu-dit Nadon, la parcelle 264 sera classée en zone agricole (A) ;  - La zone 2AUg sera réduite aux parcelles 394, 580 et 582, correspondant à la délimitation NA du POS à laquelle une petite partie des parcelles 579 et 581 sera ajoutée (soit au total environ 2,9 ha de zone 2AUg). La majeure partie de ces deux parcelles, soit environ 2,3 ha, sera reclassée en zone agricole.	Zonage
<b>Syndicat Viticole des Graves</b>					
<b>Ministre de l'Agriculture</b>					
<b>CDCEA</b>					
<b>SYSDAU</b>			Le SYSDAU exprime son accord aux différents projets d'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles, au motif qu'ils ne présentent pas d'inconvénient excessif pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représentent, pour la commune, la révision de son POS.	La délibération n°11/03/13/05 d'accord dérogatoire au L.122-2 du Code de l'Urbanisme du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT sera annexée au dossier de PLU.	Annexes
<b>ETAT</b>			Voir réponse ci-avant, en ce qui concerne la zone 2AUg pour laquelle la commune a admis un retour d'une partie importante en zone A. Pour le reste, il s'agit d'adaptations et de compléments qui devront être pris en compte et intégrés dans le règlement et ses annexes.	<i>Cf. Tableau d'Analyse de l'avis de l'Etat et des PPA</i>	<i>Cf. Tableau d'Analyse de l'avis de l'Etat et des PPA</i>

3– OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

	Synthèse de l'avis du Commissaire Enquêteur (CE)	Décisions du Conseil Municipal	Documents modifiés
DEROULEMENT DE L'ENQUETE	Le CE conclut au bon déroulement de l'enquête. Le CE a reçu 31 personnes : 10 observations ont été formulées en sa présence et 2 déposées en dehors des permanences ; 9 courriers et plans ont été adressés ou déposé à la mairie. Toutes les réponses aux différentes observations du public figurent dans le rapport d'enquête ainsi que les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse de l'enquête publique qui lui a été remis le 6 mai 2013, qui ont fait l'objet d'une concertation entre le bureau d'études, la commune et le commissaire enquêteur.		
	Pendant l'enquête, des petites adaptations ont été demandées oralement :		
	<ul style="list-style-type: none"><li>- pour la zone Nv, l'aire d'accueil des gens du voyage devra faire l'objet d'un emplacement réservé ;</li><li>- rajouter dans le règlement des zones A la possibilité de réaliser des piscines à proximité des bâtiments d'habitation existants ou à créer.</li></ul>	Un emplacement réservé devra en effet être créé sur la zone Nv, car la commune n'a pas la maîtrise foncière de ce terrain. Réponse négative : cette disposition est illégale (cf. Code de l'urbanisme)	Zonage, RP : partie 2
CONCLUSION	<p>Avis favorable en demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Que soient prises en compte les modifications demandées par l'Etat à introduire dans le règlement ou ses annexes ;</li><li>- Que soient prises en compte les observations du public auxquelles j'ai donné un avis favorable conforté en cela, pour certaines demandes, par les accords donnés par la commune et figurant dans les réponses au procès verbal de synthèse ;</li><li>- Que soient pris en compte, pour les observations des personnes publiques associées, les accords qui figurent dans la réponse « note de synthèse jointe à l'enquête publique » faite par la commune de CASTRES-GIRONDE.</li></ul>		